

2024



2023

2022

Итоги 2024 г.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Россия | Москва | Санкт-Петербург

804
млрд руб.

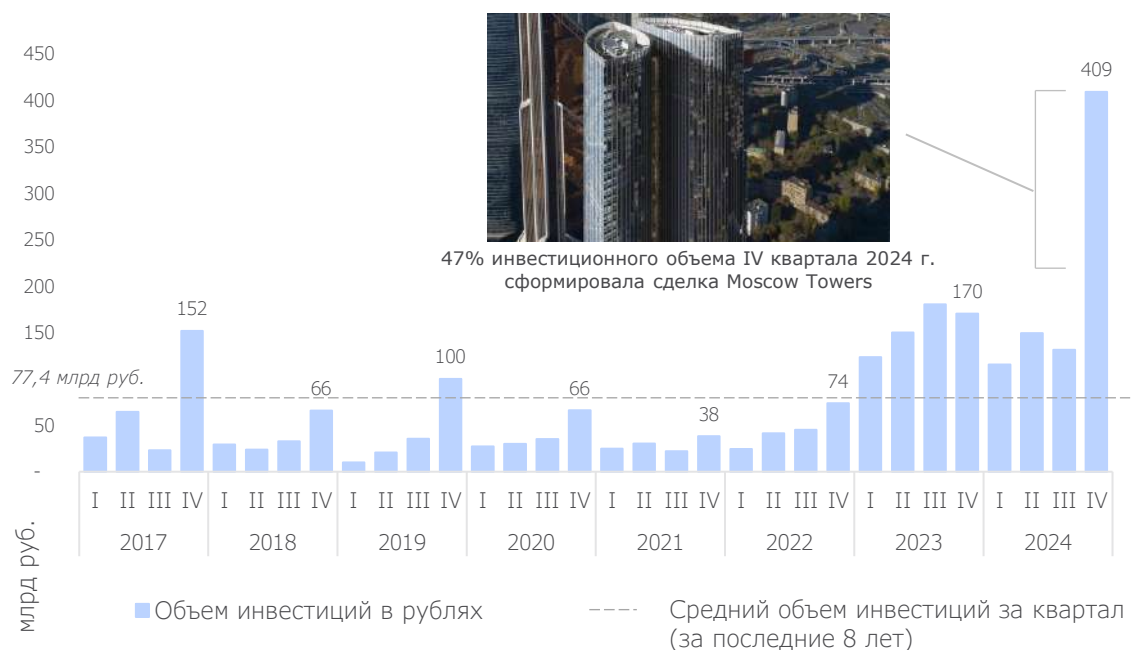
Суммарный объем инвестиций в 2024 г.

Основные индикаторы рынка

	2021	2022	2023	2024	2025 прогноз
Общий объем инвестиций, млрд руб.	115,7	184,8	623,3	804	550-600
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	9–10	10–11	9,5–10,5	10–11	10–11
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–12	11–13	10,5–12	11–12,5	11–12,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	9–10	10–11	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–12	11–13	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5

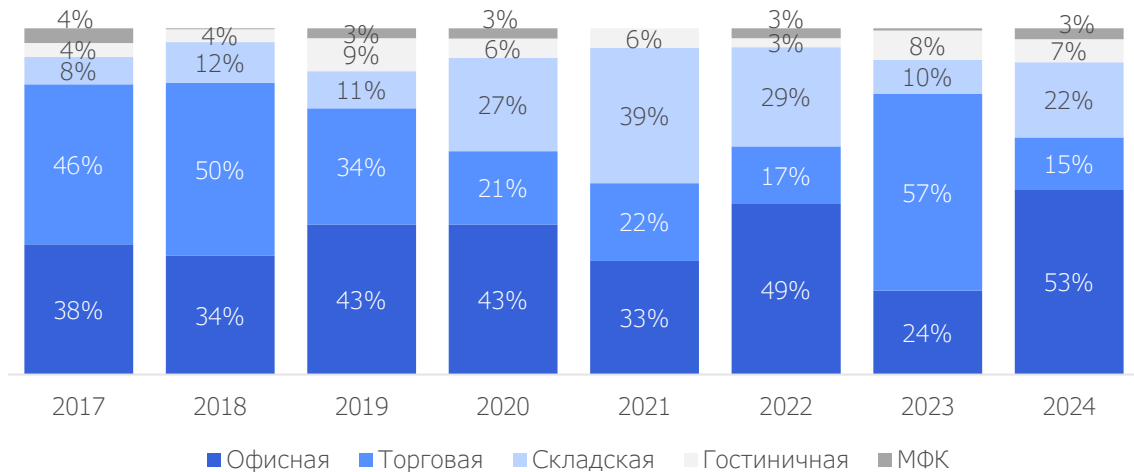
В IV квартале 2024 года была заключена крупнейшая сделка по продаже офисных помещений в башнях «Moscow Towers» под размещение сотрудников компании «РЖД». Благодаря этой сделке, составившей почти четверть всех инвестиций в 2024 г., уровень капиталовложений в коммерческую недвижимость РФ достиг рекордных 804 млрд рублей (+29% г/г). Без этой сделки годовой объем инвестиций в коммерческую недвижимость России мог составить порядка 611 млрд руб., на одном уровне со значением 2023 года.

Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость по кварталам



Источник: Nikoliers, данные по итогам 2024 г.
Объем инвестиций в отчете не включает транзакции с зем. участками для девелопмента и производств.

Структура инвестиций по сегментам недвижимости



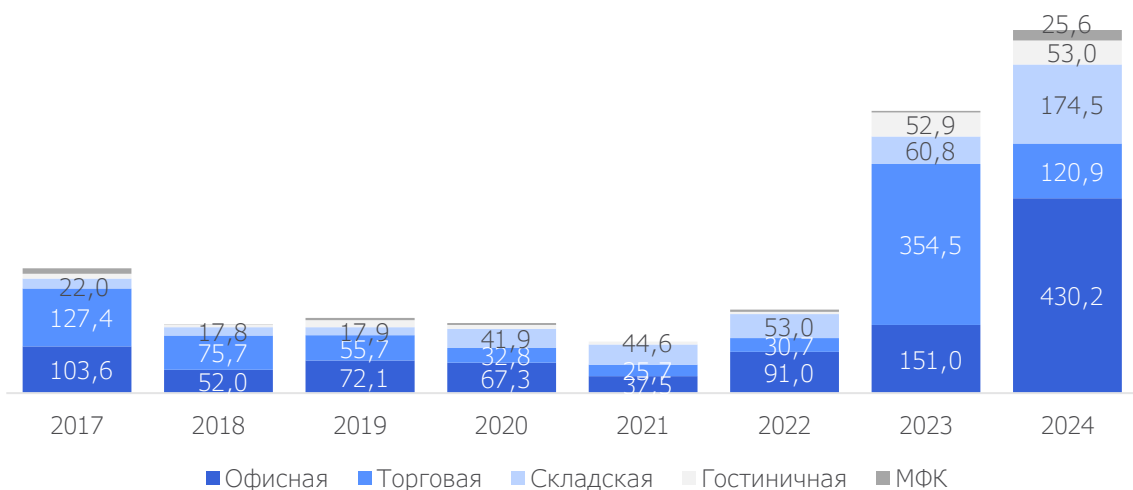
Офисная, складская и гостиничная недвижимость в 2024 г. привлекли рекордные объемы инвестиций за всю историю рынка

Если в 2023 г. более половины всего объема инвестиций было в торговой недвижимости — продажа нескольких крупных портфелей, в 2024 г. безусловным лидером стала офисная недвижимость (53% всех сделок).

Рост инвестиций в офисные объекты связан сразу с несколькими сделками более 10 млрд руб., самые крупные из которых — покупки под конечного пользователя. Более того, объем инвестиций в офисы в 2024 г. (430,2 млрд руб.) в 2,8 раза больше сделок в сегменте, заключенных годом ранее (151 млрд руб.), и ровно в два раза больше предыдущего рекорда 2016 г. (213,7 млрд руб.), когда были проданы башни ММДЦ «Москва-Сити»: «Эволюция», «Евразия» и «ОКО».

Рост объема сделок в складском сегменте в очередной раз подтверждает привлекательность сегмента для инвесторов на фоне очередных исторических рекордов по всем ключевым индикаторам рынка, особенно минимальной вакансии при растущей арендной ставке.

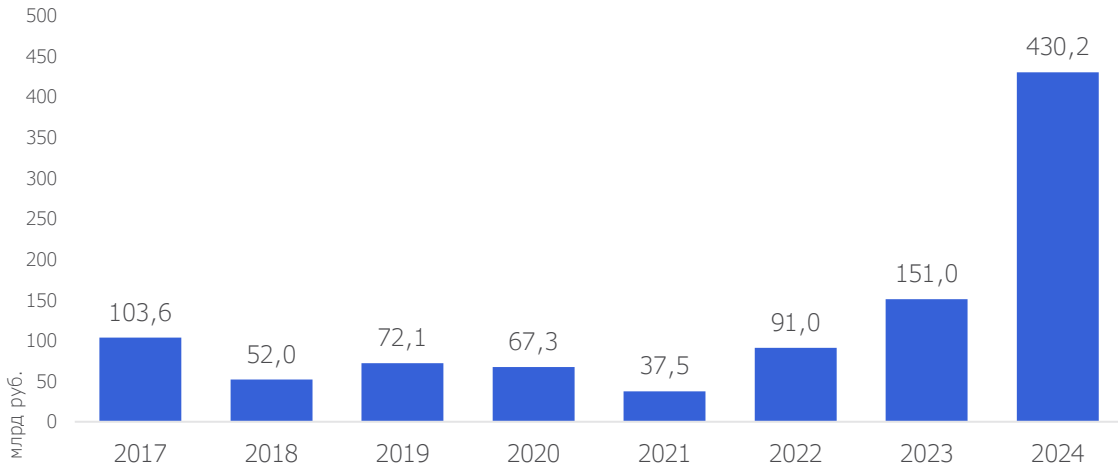
Распределение инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



Источник: Nikoliers, данные по итогам 2024 г.

Офисная недвижимость

Динамика инвестиций в офисную недвижимость РФ



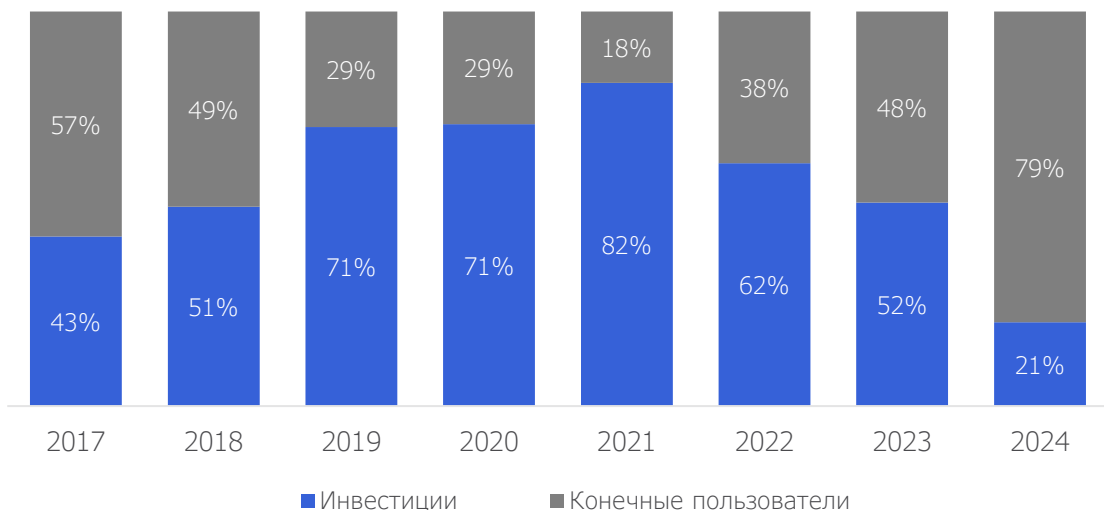
Трехкратный рост инвестиций в офисы в 2024 г. благодаря крупным сделкам под собственное размещение

79% сделок с офисными помещениями — под размещение конечных пользователей. Крупнейшими из них были покупка БЦ Slava ЦБ РФ в III квартале 2024 г. и Moscow Towers — «РЖД», БЦ «Росбанк Плаза» — «Альфа-Банком» в IV квартале 2024 г.

Среди чисто инвестиционных сделок с офисами следует отметить покупки частных инвесторов. На их долю приходится более 111 тыс. кв. м площадей (13 млрд руб.), что выше инвестиционных сделок коммерческих предприятий (10 млрд руб.). Лидером по объему капиталовложений в сегмент стали институциональные инвесторы (47,8 млрд руб.).

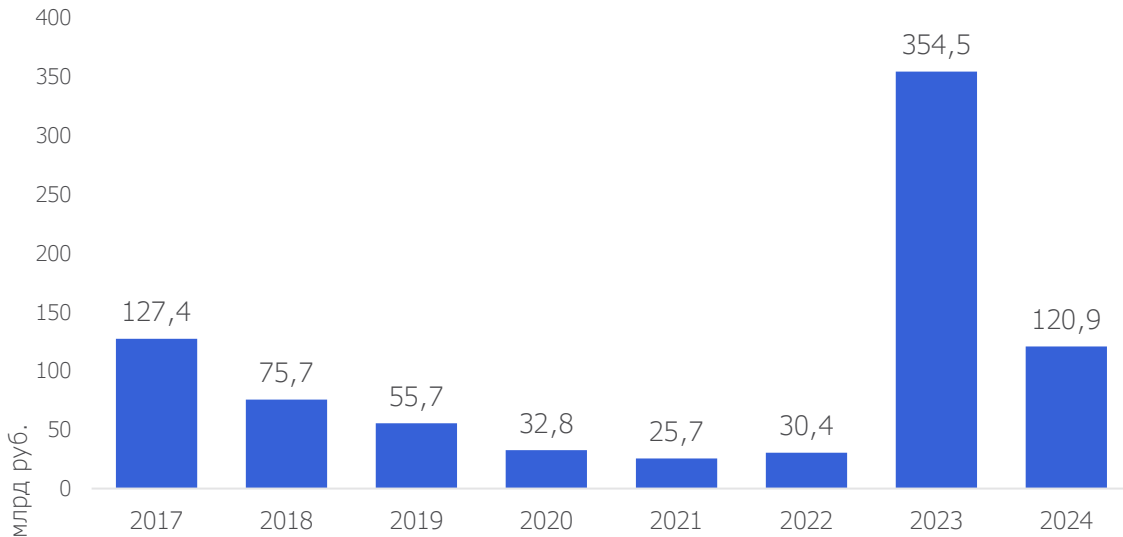
Рост инвестиций со стороны частных инвесторов — тренд, продолжение которого мы, скорее всего, увидим и в 2025 г.

Долевое распределение сделок по типу



Торговая недвижимость

Динамика инвестиций в торговую недвижимость РФ



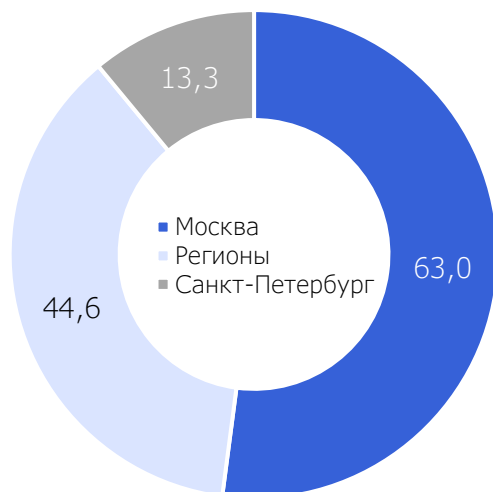
Общий объем инвестиций в торговую недвижимость в 2024 г. составил 120,9 млрд руб., это значение входит в тройку лидеров за последние 10 лет.

В этом году крупнейшей продажей портфеля объектов стала сделка по выходу компании SEETRUS из своих активов (40 галерей и торговых центров). Сумма сделки на порядок меньше крупнейшей продажи 2023 г. (портфель ТЦ МЕГА).

Одной из заметных мультирегиональных сделок в сегменте в IV квартале 2024 г. стало приобретение 1 535 магазинов сети «Улыбка радуги» ритейлером «Лента».

Крупнейшей сделкой 2024 г. в торговом сегменте в Москве стала покупка ГК «Киевская площадь» знакового объекта ЦДМ на Лубянке (ГВА 65 тыс. кв. м).

Сделки с торговой недвижимостью в 2024 г., млрд руб.

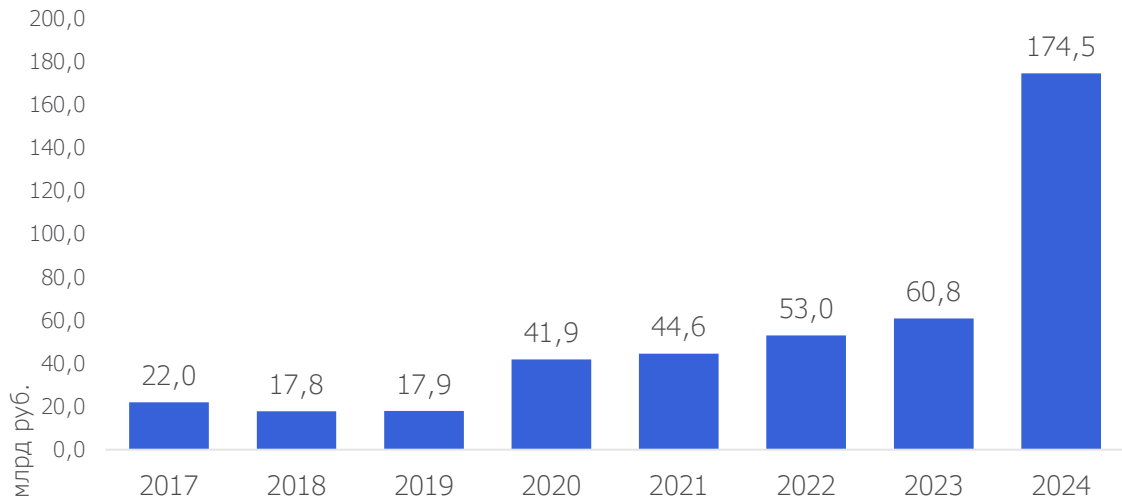


Примеры сделок в IV кв. 2024 г.



Складская недвижимость

Динамика инвестиций в складскую недвижимость РФ



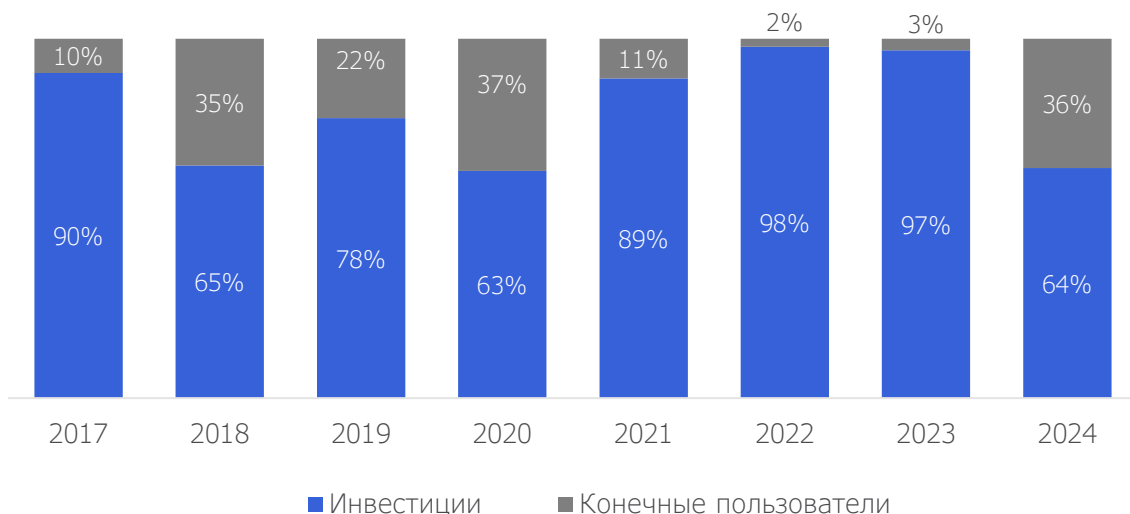
Инвестиции в складскую недвижимость не только показали рекордное значение, но и превысили результаты 2023 г. почти в 3 раза

Наиболее внушительный рост объема инвестиций за 2024 г. отмечен в Москве (в 3,9 раза относительно предыдущего года). Три крупнейшие сделки в сегменте — приобретение объектов в столичном регионе. Крупнейшей сделкой не только в столице, но в целом по сегменту в России стала покупка ЦОДа «Медведково» компанией «Ростелеком» под собственные нужды.

Другими крупнейшими сделками под конечного пользователя стали приобретения складских объектов крупными ритейлерами в Казани и Перми.

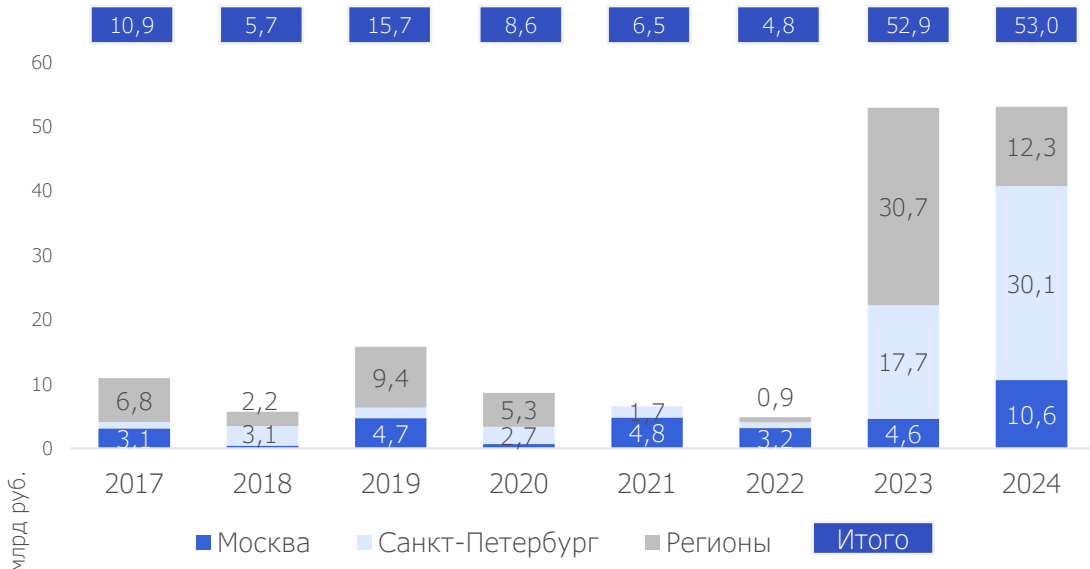
Почти четверть всех сделок в сегменте — покупки объектов институциональными фондами коллективных инвестиций.

Долевое распределение сделок по типу



Гостиничная недвижимость

Динамика инвестиций в гостиничную недвижимость РФ



- Объем сделок с гостиницами второй год подряд на пиковом уровне (53 млрд руб.). Более 50% этой суммы сформировано рынком Санкт-Петербурга (30,1 млрд руб., 6 сделок).
- Гостиничная недвижимость Москвы также востребована среди инвесторов и гостиничных операторов: в 2024 г. заключено 5 сделок общей стоимостью 10,6 млрд руб.
- Среди региональных сделок самыми крупными были покупки гостиниц в Казани и Тверской области.

Сделки гостиничного сегмента в IV квартале 2024 г.



Four Seasons Lion Palace, Санкт-Петербург
(ГБА 24,3 тыс. кв. м)



Гостиница «Ладога», Санкт-Петербург
(ГБА 5,5 тыс. кв. м)



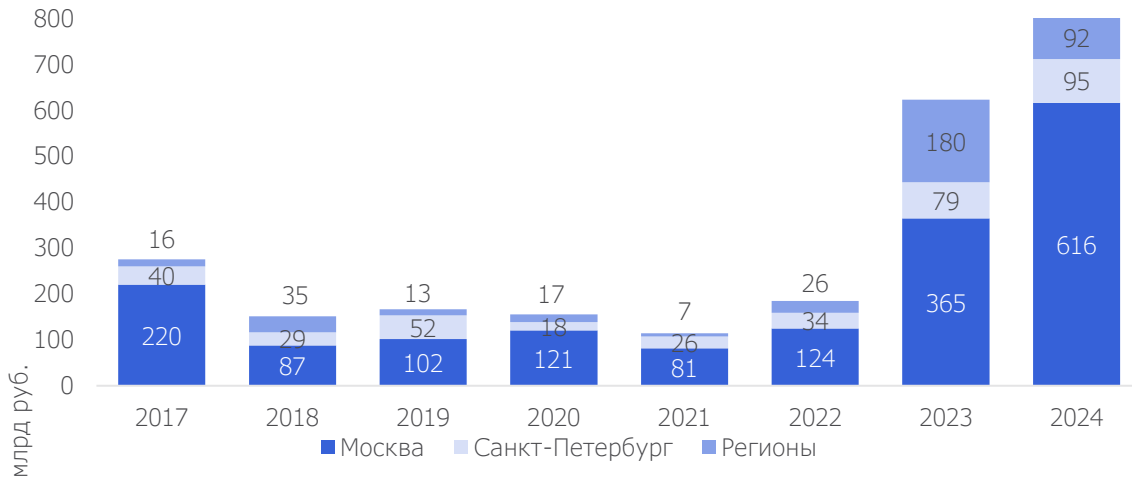
SAYEN 4*, Иркутск
(ГБА 10 тыс. кв. м)



Отель под реставрацию (ОКН),
Пушкин, ЛО (ГБА 4,8 тыс. кв. м)

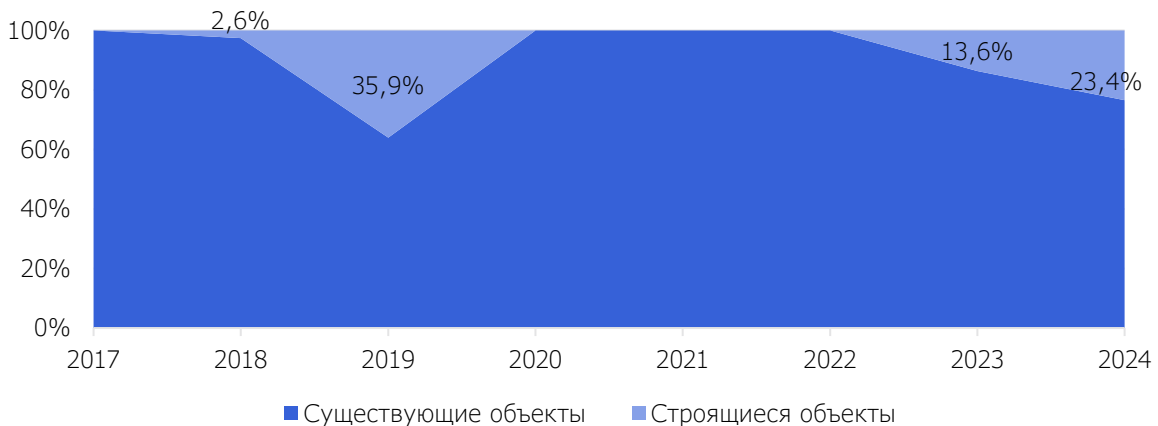
Источник: Nikoliers, данные по итогам 2024 г.

Распределение сделок по географическому признаку



- Доля инвестиций в объекты Московского региона выросла с 59% в 2023 г. до 77% в 2024 г., что обусловлено заметным ростом объема вложений в столичные объекты на фоне рекордного объема покупок офисов со стороны конечных пользователей.
- Инвестиционная активность в регионах заметно снизилась относительно 2023 г. (-52%) за счет высокой базы 2023 г., когда были закрыты крупные сделки с региональными объектами. Кроме продажи 40 галерей и торговых центров из портфеля SEETRUS, в регионах в течение 2024 г. было закрыто только три сделки размером, превышающим 5 млрд руб. В текущей рыночной и макроэкономической ситуации столичные объекты выглядят более привлекательными и менее рискованными для инвесторов.
- В регионах 23,4% (21,7 млрд руб.) всего инвестиционного объема составляют приобретения строящихся объектов. Из них 56% составляют BTS-продажи складских объектов конечным пользователям — крупным ритейлерам, дистрибьюторам и производственным компаниям; 44% — покупка инвестиционной компанией Central Properties (Parus AM) строящегося BTS складского объекта под нужды компании Ozon. Складские девелоперы всё чаще обращаются к формату сделок «BTS-продажи», что позволяет им более предсказуемо управлять рисками в условиях жесткой денежно-кредитной политики и роста цен. Для конечных пользователей покупка объекта иногда является безальтернативной опцией размещения в регионах на фоне минимальной вакансии в действующих складских объектах на уровне 1%.

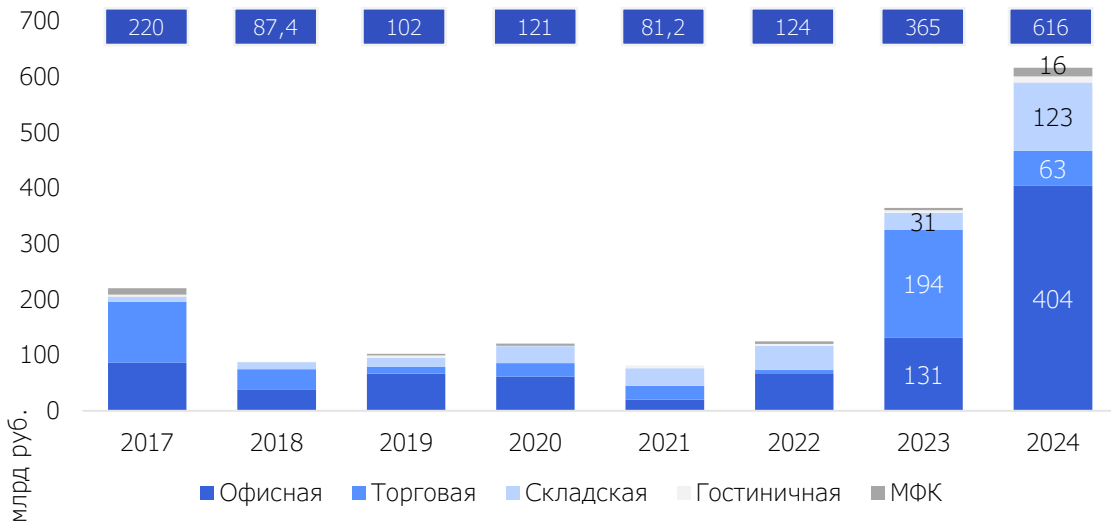
Динамика региональных сделок по статусу строительства (не включая Москву и Санкт-Петербург)



Источник: Nikoliers, данные по итогам 2024 г.

Коммерческая недвижимость Москвы

Динамика инвестиций по сегментам недвижимости



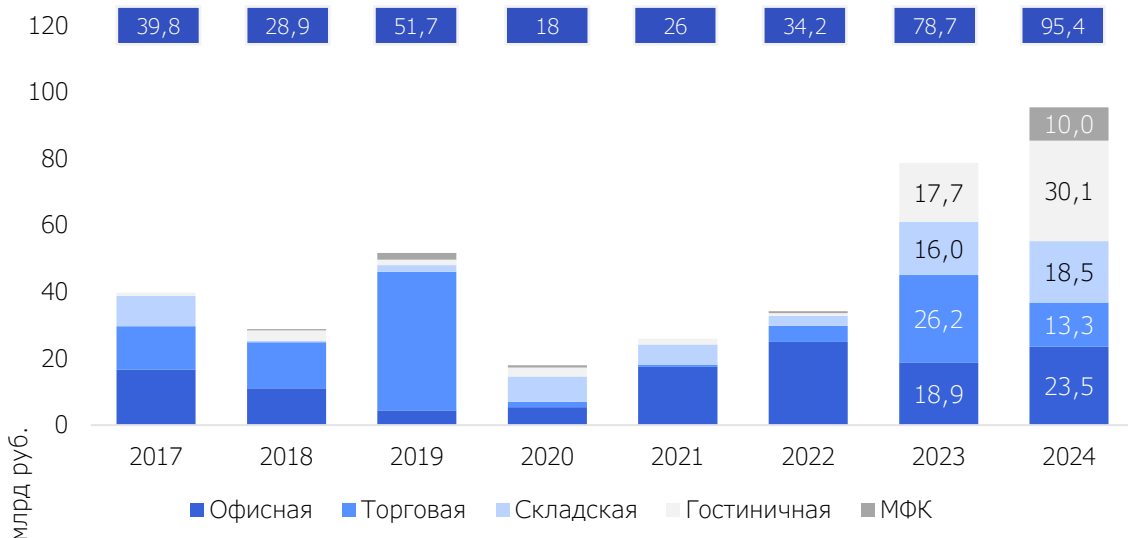
- Объем инвестиций в Московском регионе в 2024 г. показал прирост на 68,9% относительно 2023 г. (616,4 млрд руб. к 365 млрд руб. соответственно).
- Рост инвестиционных объемов в офисном сегменте, так же как и доли госкомпаний в структуре сделок по типу покупателей, связан со сделками ЦБ по покупке площадей в БЦ Slava и Moscow Towers компанией «РЖД». К другим знаковым сделкам можно отнести продажу БЦ «Метрополис» и БЦ «Росбанк Плаза».
- В торговом сегменте третий по объемам результат за последние 7 лет определяется крупной сделкой по продаже ЦДМ на Лубянке и рядом других менее значимых приобретений. Средний размер сделок с торговой недвижимостью Москвы по итогам года составил 2 млрд руб.
- Столичные сделки в складском сегменте составляют 70% от общего объема инвестиций в сегмент по всей стране. При этом доля крупных сделок (более 5 млрд рублей) не превышает 60%. Две трети всех сделок — инвестиционные покупки, более половины которых составляют приобретения складских объектов финансовыми структурами и фондами.

Структура инвестиций в 2024 г. по типу покупателей, Москва



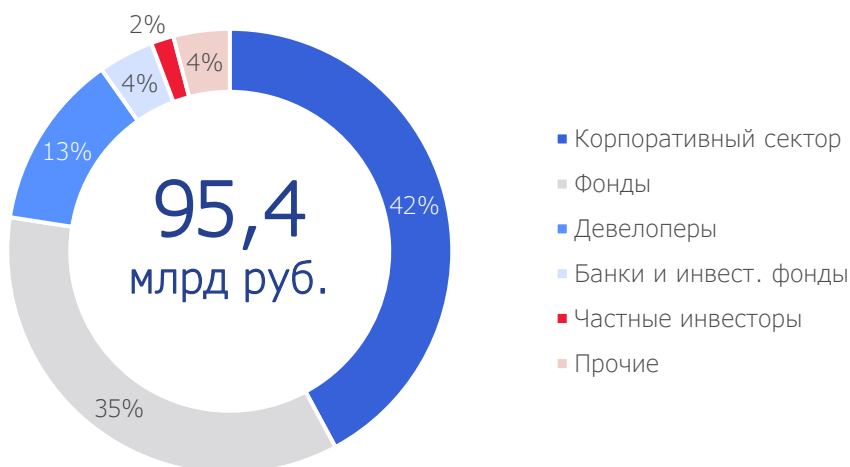
Коммерческая недвижимость Санкт-Петербург

Динамика инвестиций по сегментам недвижимости

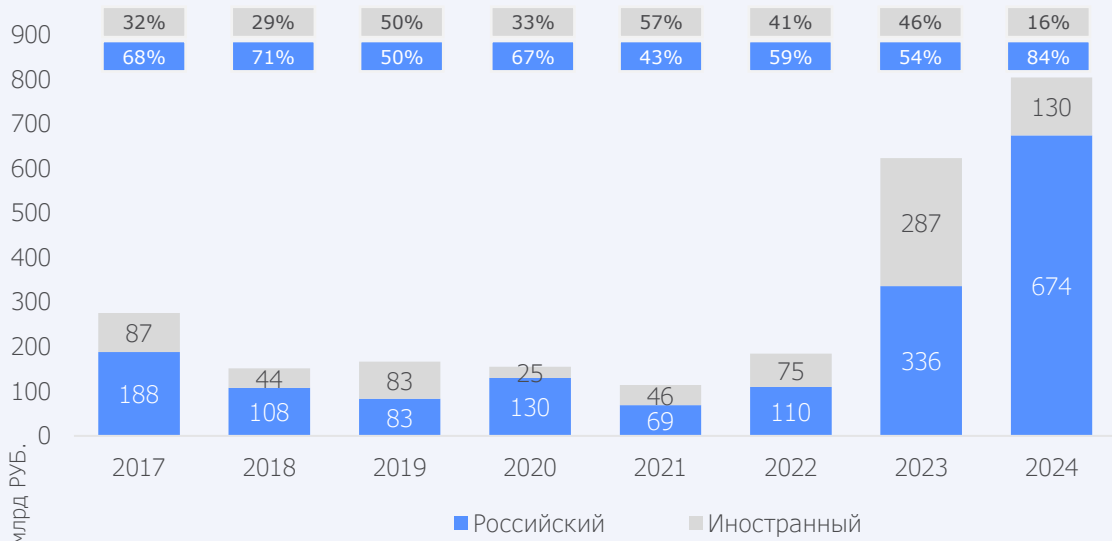


- Объем инвестиций в Петербургскую агломерацию в 2024 г. превысил 95 млрд руб., что выше объема сделок ранее рекордного 2023 года на 21%.
- 32% всех капиталовложений (30,1 млрд руб.) сформированы гостиничным сектором, в абсолютном выражении это максимальный показатель сегмента за всю историю рынка. Крупнейшей сделкой стала продажа люксового отеля Four Seasons Lion Palace (GBA 24,3 тыс. кв. м).
- Лидером в структуре покупателей Санкт-Петербурга в 2024 г. стал корпоративный сектор (42%), в отличие от Московского региона, где аналогичная доля сделок была заключена в интересах государственных учреждений. Также активными покупателями в Петербурге были фонды по управлению недвижимостью (35%) и девелоперы (13%).

Структура инвестиций в 2024 г. по типу покупателей, Санкт-Петербург



Инвестиции по источнику капитала продавца



Доля сделок по выходу иностранных компаний из российских активов продолжает снижаться

В IV квартале 2024 г. иностранные собственники продали 8 объектов коммерческой недвижимости на общую сумму 48,4 млрд руб. Большая часть из этих объектов — сделки с торговой недвижимостью, такие как с ТЦ «Жемчужная плаза» в Санкт-Петербурге, аутлетами «Пулково» в Петербурге и «Белая Дача» в Москве, ТЦ «Ярославский вернисаж» в Ярославле и сделка по продаже сети магазинов Selgros Cash&Carry.

Доля сделок по выходу иностранных инвесторов по итогам года ожидаемо заметно снизилась по сравнению с предыдущим годом — с 46% до 16%.

По происхождению капитала-покупателя безоговорочно лидируют российские инвесторы и покупатели. Объем сделок с иностранным капиталом покупателя в 2024 г. близок к нулю.

Сделки с иностранными собственниками (по капиталу продавца)



МФЦ «Аэропорт сити», Санкт-Петербург (ГБА 100 тыс. кв. м)



Складской комплекс Ingka, Есипово (ГБА 180 тыс. кв. м)



БЦ «Терминал», Санкт-Петербург (ГБА 15,5 тыс. кв. м)

Тенденции и прогнозы



2024 год обновил рекорды инвестиций практически во всех сегментах

Все сегменты коммерческой недвижимости, кроме торговой, закрыли 2024 г. с пиковыми показателями за всю историю рынка капиталов. Тем временем сумма сделок с торговой недвижимостью в России тоже высока и вошла в топ-3 периода по объему вложений с 2008 г. На рост капиталовложений повлияла повышенная активность госучреждений и околобанковских структур, которые помимо готовых объектов приобретали и строящиеся комплексы в офисном и складском сегментах.



Нехватка офисов в аренду поддерживает спрос на приобретение

На фоне роста среднесписочной численности сотрудников и дефицита арендного предложения, в структуре офисного спроса продолжает расти доля покупок. В следующем году можно прогнозировать продолжение тренда и ряд крупных сделок по приобретению офисных площадей корпоративным сектором и госструктурами, которые ранее арендовали помещения. Также в офисном сегменте в 2025 г. активность частных инвесторов сохранится на высоком уровне.



Феномен складского сегмента - рост в три раза год к году

На фоне высокой востребованности складов у корпоративного сектора (в т.ч. маркетплейсов, классических ретейлеров) и околонулевого предложения крупных площадей под аренду, складские девелоперы предлагают приобрести строительство объекта под конечного пользователя (BTS). Такой тип инвестирования позволяет девелоперам сделать свои риски более управляемыми, а клиентам зафиксировать стоимость будущих площадей в целевых регионах развития бизнеса. Пока рынок складской недвижимости будет находиться на стороне собственников, они будут определять структуру взаимодействия с пользователями площадей.

Рекордные объемы инвестиций в 2023-2024 года были сформированы сделками с конечными пользователями и выходом иностранных собственников из российских активов. В 2025 году мы ожидаем замедления инвестиционной активности и стабилизации объема сделок на уровне 550-600 млрд рублей, что, по-прежнему, высокий уровень инвестиционной активности – в два раза выше среднего показателя последних 10 лет.

Охлаждению инвестиционной активности будут способствовать три фактора – дефицит качественных инвестиционных предложений, сохранение жесткой денежно-кредитной политики и увеличение налоговой нагрузки с 2025. Как следствие, ожидаем рост доли сделок за собственный капитал и переход части активов в проблемную зону у финансирующих банков, а также расширение спреда в ценовых ожиданиях продавцов и покупателей.

Денис Платов

Руководитель департамента
Рынки капитала



Специализированные отчеты 2024

Дайджест по ключевым трендам
и стоимости отделки

[Посмотреть](#)

Льготная ипотека 2020/24. Хронология программы
с господдержкой и ее влияние на рынок жилья
в Москве

[Посмотреть](#)

Рынок инвестиций. Влияние поправок в
налоговом кодексе на рынок инвестиций

[Посмотреть](#)

Гастропространства
большого города

[Посмотреть](#)

Логистические компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Гид по ритейлерам

[Посмотреть](#)

Производственные компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Реконцепция моллов.
ОАЭ | Дубай

[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств в Москве

[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств
в Санкт-Петербурге

[Посмотреть](#)

Сервисные апартаменты

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



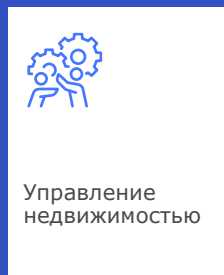
Жилая
недвижимость



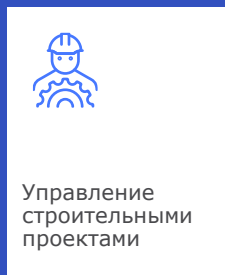
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



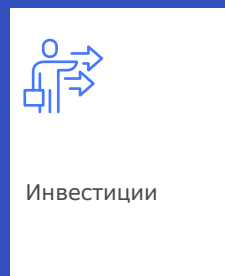
Управление
строительными
проектами



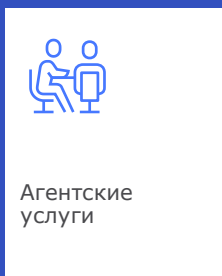
Стратегический
консалтинг



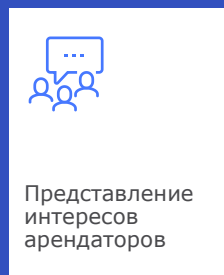
Оценка
недвижимости
и бизнеса



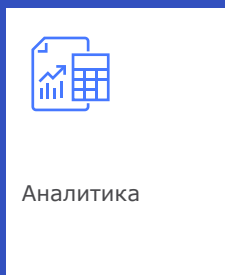
Инвестиции



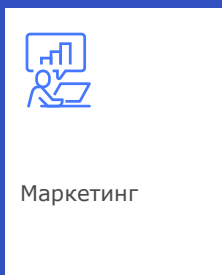
Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshhev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов MRICS
Партнер | Руководитель блока профессиональных услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев MRICS, PhD
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Ольга Бакулина MCIM
Региональный директор | Руководитель блока поддержки бизнеса
olga.bakulina@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной недвижимости, земли
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований, Блок поддержки бизнеса
tatiana.divina@nikoliers.ru

Денис Платов
Руководитель департамента рынка капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
ludmila.gerlits@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Контакты

Рынки капитала

Денис Платов
Руководитель
+7 495 258 5151
Denis.Platov@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MSIM
Руководитель
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Исследования

Татьяна Дивина
Региональный директор
+7 495 258 5151
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор
+7 495 258 5151
Ludmila.Gerlits@nikoliers.ru

Copyright © 2025 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52
этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru